

**Ballingslöv 5:96 m.fl.
Detaljplan**

Laga kraft

Byggnadsnämndens beslut den 10 mars 2009, att anta förslaget till detaljplan för Ballingslöv 5:96 m.fl. har vunnit laga kraft den 17 september 2009.

Länsstyrelsen har den 6 april 2009 beslutat enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, att prövning av byggnadsnämndens beslut inte ska ske.

Byggnadsnämndens beslut överklagades till länsstyrelsen, som den 11 augusti 2009 beslutade att avslå överklagandet. Länsstyrelsens har meddelat att tiden för överklagande av deras beslut gick ut den 17 september 2009 och att inget överklagande har inkommit.



Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för
BALLINGSLÖV 5:96 M FL

Ballingslöv tätort
Hässleholms kommun
Skåne län



Överst: Ballingslöv AB fabriken utmed järnvägen. Nederst till vänster: tillfällig parkering, Ballingslöv 2:17.
Nederst till höger: husshållplats och brandstation.

Detaljplanen
antagen av byggnadsnämnden 2009-03-10 § 73
laga kraftvunnen 2009-09-17

HANDLINGAR

Planen utgörs av plankarta med planbestämmelser.

Till planen hör planbeskrivning med riskanalys, samrådsredogörelse, genomförande-beskrivning, grundkarta, markägarförteckning och program.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Detaljplanens syfte är att förändra markanvändningen för kvarteret vid brandstation till centrumändamål, kontor och undervisning, samt parkering på Ballingslöv 2:17 i anslutande kvarter.

Syftet är också att rätta upp Solhällsgatans anslutning till Martin P Nilssons väg för att få bättre sikt i korsningen.

Planfakta

Planområdet ligger i centrala Ballingslöv. Planområdet omfattar kvarteret mellan Haga-gatan, Solhällsgatan, Martin P Nilssons väg och Ballingslöv AB. Även Ballingslöv 2:17 och 5:26 i kvarteren intill ingår i planområdet.

Kommunen äger Ballingslöv 5:96, 2:17 samt gatumarken. Övrig kvartersmark ägs av Ballingslövs AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner och detaljplaner

Inom aktuellt planområde gäller detaljplaner fastställda 1982-04-01 och 1950-05-12.

Den kommunövergripande översiktsplanen för Hässleholm antogs av kommunfullmäktige 2007-05-02. Aktuellt detaljplan strider inte mot intentionerna i denna översiktsplan.

Program och plansamråd

Ett planprogram var ute på samråd i juni 2000 och därefter gjordes ett planförslag som var ute på samråd i februari 2002. I dessa förslag fanns planer att bygga ett stort kompetensutvecklingscenter och parkeringsyta till detta för Ballingslöv AB. Dessa planer har under åren förändrats och det stora kompetensutvecklingscentra har försvunnit från planeringen.

Behovsbedömning

En bedömning har gjorts att aktuellt planförslags genomförande inte har någon betydande miljöpåverkan och därmed görs inte någon separat miljökonsekvensbeskrivning.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och befintlig bebyggelse

Planområdet tillhör Ballingslövs ursprungliga stationssamhälle, som uppstod väster om stambanan i samband med att järnvägsstation anlades 1871. Kvarteret berättar om stationssamhällets framväxt och utbyggnad. Här anlades ortens brandstation, intill huvudgatan (Martin P Nilssons väg) och nära järnvägen samt Ballingslöv AB. Brandstationen uppfördes i mitten av 1950-talet, som representerar en expansiv period för flera mindre stationssamhällen. I folkhemmets stationssamhälle stannade tågen, den lokala servicen var god och det kunde vara motiverat att bygga ny brandstation i takt med att orten växte med nya egnahem och utbyggd industri. Planområdet speglar Ballingslövs historia, från nybyggarsamhället i slutet av 1800-talet till 1950-talets ofullgångna framtidsoptimism. (*Regionmuseet, Kristianstad 2002*)

Befintliga byggnader i planområdet är förutom brandstationen även kontor och matsal inrymda i friliggande äldre villor tillhörande Ballingslöv AB. Ballingslöv AB, kontor och fabriksbyggnad ligger strax utanför aktuellt område, utmed södra stambanan.

Gator och trafik

Biltrafik till Ballingslöv AB:s kontorsparkeringar går på Solhällsgatan och Hagagatan. Befintlig parkering finns i brandstationskvarteret och tillfällig parkering finns på Ballingslöv 2:17. Intill brandstationen finns en befintlig busshållplats.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Befintlig brandstation föreslås få en markanvändning för centrum- och kontorsändamål och en skyddsbestämmelse för bevarande av brandstationsbyggnad.

Övrig del av kvarteret föreslås få markanvändning kontor och undervisning, t.ex. konferenslokaler. Byggnation tillåts i två våningar i den sydvästra delen i anslutning till befintliga byggnader. Övrig del mot Hagagatan får ej bebyggas och föreslås användas för parkering.

Fastigheten Ballingslöv 5:26, längst in på Hagagatan, föreslås ingå i kontorsområdet och få markanvändning kontor och undervisning. Denna fastighet ägs Ballingslöv AB.

Parkering

Parkering föreslås på fastigheten Ballingslöv 2:17 i kvarteret väster om Solhällsgatan. Denna parkering har fungerat som en tillsvidareparkering. Parkering kommer att ske i den östra delen, mot brandstationen.

I brandstationskvarterets östra del tillåts en del parkering mot Hagagatan utfart kommer inte att tillåtas mot denna gata. I kvartersgräns mot Hagagatan läggs utfartsförbud och en skall häck planteras. Häckens höjd ska vara minst 1 meter.

Även i kvartersgräns mot Martin P Nilssons väg utmed Ballingslöv 2:17 läggs utfartsförbud samt bestämmelse om att häck, minst 1 meter hög, skall planteras.

Gator och trafik, kollektivtrafik

Befintlig trafikföring kommer i stort sett att vara kvar. Hagagatan kommer att få mindre trafik eftersom parkeringstrafiken endast skall få infart på Solhällsgatan.

Korsningen Solhällsgatan - Martin P Nilssons väg kommer dock förändras något. Solhällsgatans anslutning föreslås rätas upp för att få bättre sikt i korsningen. I denna norra del av Solhällsgatan kommer infartstrafiken till kontorsparkeringarna att gå.

Den befintliga busshållplatsen vid brandstationen föreslås vara kvar och läggs som allmän plats mark, lokalgata.

Störningar

På Solhällsgatan (6-6,5 meter bred) går ca 20 – 25 bilar, dessa genererar ca 4 trafikrörelser/dygn (högt räknat) vilket blir ca 100 fordon/dygn. Detta ger 43 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus för vägtrafikbuller, beräknat på 10 meters avstånd.

Med aktuellt förslag ökar trafiken på Solhällsgatans norra del till parkeringsinfarterna. Dessa ligger cirka 25 meter innan det första av två privata bostadshus på gatan.

På Hagagatan (5,5-6 meter) går ca 40 – 50 bilar, dessa genererar ca 4 trafikrörelser/dygn (högt räknat) vilket blir ca 200 fordon/dygn. Detta ger 46 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus för vägtrafikbuller, vid närmsta bostadshus (9,5 meter).

Med aktuellt planförslag flyttas en stor del av denna trafik bort från Hagagatan, som endast kommer att försörja 4 villor.

Trafikflödena på Martin P Nilssons väg är mätt år 2000 och enligt Vägverket uppgår trafiken till 810 fordon/dygn varav 80 tunga fordon (ca 10 %).

Vid en beräkning av vägtrafikbuller på Martin P Nilssons väg med ca 810 fordon/dygn varav 10 % tunga fordon med ett avstånd 10 meter klaras 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus som är riktvärdet för god miljö kvalitet och som Naturvårdsverket rekommenderar för utemiljö vid planering av nya bostäder.



Värdefull bebyggelse, brandstationen

Värdefull byggnad som omfattas av 3 kap. 12 § plan- & bygglagen.

Byggnadens placering längs byns huvudgata gör brandstationen till ett landmärke, detta speciellt eftersom byn saknar kyrka.

Byggnaden består av tre balanserade byggnadsvolymer i en fin enhet, med slangtornet som centralt element. De två andra volymerna är en vagnhall i en våning samt en kontor/lägenhetsbyggnad i två våningar.

Brandstationen är byggd 1953-54 efter ritningar av arkitekt SAR Valdis Wikén. Den är utförd med fasader i gult tegel och vita fönster- och dörrsnickerier. Taket är belagt med röda takpannor.

En association kan mycket lätt göras till traditionell italiensk villaarkitektur med sin volymbehandling. Stilmässigt är brandstationen en tidstypisk och karaktäristisk byggnad i vad som ofta benämns "nyrealism" med regional, skånsk-dansk prägel. Denna stil karaktäriseras av sin moderna, men samtidigt regionalt anpassade utformning samt bruket av genuina och traditionella material. De murade tegelfasaderna är enkla och stilrena med markerade fönsteröppningar. Taket som är belagt med röda pannor har en lätt svävande karaktär med sin öppna takfot. Balkongerna är ursprungligen utförda med lätta tidstypiska smidesräcken, lika den på tornet bevarade balkongen.

Kommunen äger brandstationen som används till garage till brandbil och nyttjas av Ballingslövs räddningsvärn.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft, bensen och ozon bedöms inte överskridas med genomförande av aktuellt planförslag.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Solhällsgatan, delen efter parkeringsinfarten, föreslås få lokala trafikföreskrifter om att endast boende längs gatan ska få behörighet att köra där.

För att reducera riskerna och skydda människor inom KS-området, vid en eventuell olycka med farligt gods på stambanan, kan vid beslut om bygglov krav ställas på utformning och tekniska åtgärder.

Planförfarandet

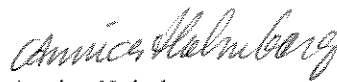
Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande vilket innebär att efter samrådet kommer även en formell utställning att ske.

Revidering efter samråd

Detaljplanen har reviderats genom att utfartsförbud förlängs utmed 2:17 och häck planteras utmed parkering. Bestämmelsen för häck, n2, ändras så att minsta höjd (uppvuxen) ska vara 1,0 meter. All parkering inom planområdet skall utformas så att de ger en grönare och mer tomtlik karaktär. Parkeringsyta öster om brandstation minskas och brandstationen får även markanvändning B. Bestämmelsen n1 får ny text om att plantering ska finnas. En riskanalys har gjort som komplement till planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 2008


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Annica Holmberg
planarkitekt

Byggnadsnämnden antog detaljplanen 2009-03-10, § 73

Laga kraft 2009-09-17

GENOMFÖRANDE BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för Ballingslöv 5:96 m.fl. Ballingslöv tätort,
Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND.

1.1 Beslut, syfte och omfattning.

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET.

2.1 Detaljplan.

Grundkarta och detaljplan har upprättats genom kommunens försorg.
Planens syfte är att ändra infart på Solhällsgatan samt utveckla parkeringsytor för
Ballingslövs kök i anslutning till kontor.
Planen handläggs med normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom planområdet finns befintlig brandstationsbyggnad, garagebyggnad,
matsalsbyggnad och kontorsbyggnader. Brandstationsbyggnaden föreslås få
bestämmelse markanvändning för centrum- kontorsändamål och skyddsbestämmelse
för bevarande av byggnad. Byggnader inom Ballingslöv 5:26 och 5:74 föreslås få
bestämmelse för kontor och undervisning.

2.2.2 Planerad bebyggelse.

Ny byggnation för kontor och undervisning tillåts i två våningar i planområdets
sydvästra del i anslutning till befintliga byggnader.

2.3 Parkering

Parkering anordnas inom fastigheten Ballingslöv 2:17 väster om Solhällsgatan
samt inom planområdets östra del. Utfart kommer inte att tillåtas mot
Hagagatan. Ekbacken i västra delen av Ballingslöv 2:17 skall bevaras. Träd får
inte fällas.

2.4 Markägarförhållanden.

Ballingslöv 5:26, 5:68, 5:74 och 80:1 är i privat ägo. Ballingslöv 2:20 och 5:96
ägs av kommunen.

2.5 Anläggningar.

2.5.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för gator.
Hässléholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten.
EON Sverige Elnät AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

2.5.2 Mark.

Geoteknisk undersökning inom planområdet har ej utförts. Det åligger byggherre att före byggnation förvissa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar. Inom området finns inga kända fornlämningar.

2.5.3 Va – anläggningar.

2.5.3.1 Dricksvatten – spillvatten.

Allmän anläggning för dricksvatten och spillvatten inklusive förbindelsepunkter är utbyggt inom området.

2.5.3.2 Dagvatten.

För att undvika överbelastning av dagvattensystemet krävs att dagvatten från taktytor och asfaltytor inom planområdet separeras från övrigt dagvatten.

2.5.4 Gator, gc – vägar och belysning.

Gator inom planområdet är utbyggda. Solhällsgatans anslutning mot MP Nilssons väg vrides väster ut. Upprustning av gatorna krävs. Kostnaderna för detta bör bedömas som underhåll och ska inte belasta plangenomförandet. Belysning inom planområdet är utbyggd.

2.5.5 Eldistribution.

Eldistributionsnätet är utbyggt i erforderlig omfattning inom planområdet.

2.5.6 Fjärrvärme.

Detaljplaneområdet är beläget utanför antaget fjärrvärmeområde. Någon utbyggnad är för närvarande inte aktuell.

2.5.7 Kollektivtrafik.

Befintlig busshållplats finns inom planområdet.

2.6 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet har preliminärt uppskattats av respektive förvaltning till följande belopp i 2008 års kostnadsnivå:

Planavgift	100 000 kr
Grundkarta	3 780 kr
Gatuarbeten	100 000 kr
<u>Markägarförteckning</u>	<u>2 160 kr</u>

SUMMA

205 940 kr

För byggherre kommer förslaget, förutom bygg- och anläggningskostnader, innebära kostnader för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och utsättning.

2.7 Inkomster.

Kommunen kommer att erhålla intäkter för nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

2.8 Fastighetsplan.

Inom detaljplaneområdet finns ingen gällande tomtindelning/fastighetsplan. Något behov av sådan föreligger inte heller för närvarande.

2.9 Fastighetsbildning.

2.9.1 Fastighetsreglering.

Allmänplatsmark, busshållplats, och gatumark inom Ballingslöv 5:96 och 2:17, överföres till Ballingslöv 2:20. Del av Ballingslöv 2:17 och 2:20 som utgör kvartersmark överföres till Ballingslöv 5:96.

2.9 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns gällande detaljplan med upphörd genomförandetid. I denna detaljplan är planområdets norra del avsett för allmänt ändamål, (befintlig brandstation). Del av gällande plan är avsett för bostadsändamål med handels- och hantverksändamål ” där så prövas lämpligt ”, samt i sydöstra planområdet för bostadsändamål.

Eftersom genomförandetiden gått ut, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter, med anledning av den ändrade markanvändningen.

3 **HANDLÄGGARE.**

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens stadsbyggnadskontor, tel 0451- 268911 (detaljplan), 268911 (bygglov) och 268383 (nyb.karta, husutsättning).

Frågor avseende gator handläggs av kommunens Tekniska kontor , telefon 0451-268324.

Frågor avseende vatten- och avloppsanläggningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268321, alt 0451-268325.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av EON Elnät Sverige AB telefon 0451-381000 (vx).

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning, telefon 0451-268180, alt. 268168.

Frågor avseende lantmäteriatgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451-268387.

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare/sakägare bedöms ske under sommaren/hösten 2008, därefter utställning och ett antagande under vintern 2008.

4.3 Lantmäteriatgärder

Lantmäteriatgärder utförs efter beslut av Lantmäterimyndighet och/eller att erforderliga avtal har träffats mellan parterna.

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända, mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt där marken tas i anspråk för nytt ändamål.

5.2 Speciella bestämmelser

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING

Tommy Olsson
Expl ing

RISKANALYS

tillhörande

Detaljplan för BALLINGSLÖV 5:96 m fl

Ballingslövs tätort, Hässleholm kommun

HÄLSA OCH SÄKERHET

Södra stambanan och transport av farligt gods

Aktuellt område ligger nära södra stambanan som har hög trafikintensitet och en hel del farligt godstransporter.

Planområdet ligger inom ett sådant avstånd från farligt godsled (stambanan) att särskild riskutredning krävs enligt länsstyrelsens riktlinjer, "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods (RIKTSAM) 2007:06".

Enligt dessa riktlinjer skall generellt kontor i flera plan läggas minst 150 meter från farligt godsled såvida inte åtgärder eller analyser påvisar annat.

Detaljplaneförslaget föreslår en förändring av markanvändningen i aktuellt område, från bostäder med viss handel till kontor, där bebyggelsen är befintlig. För dessa befintliga byggnader medges en viss utbyggnad. Det aktuella planförslaget tar bort stora delar av byggbar mark i gällande plan. De befintliga byggnaderna ligger ca 70 och 95 meter från järnvägen. Dessa byggnader ges en viss utbyggnadsmöjlighet.

Den stora fabriksbyggnaden, Ballingslövs AB:s, ligger som en mäktig skärm mellan järnvägen och aktuellt planområde (och en stor del av centrala Ballingslöv). Dessutom ligger denna fabriksbyggnad något lägre än aktuellt planområde.

Risk med farligt gods på järnvägen

Riskerna vid transport av farligt gods på järnväg utgörs främst av urspårning, läckage av farliga ämnen och gaser, brand och explosion. Vid urspårning finns risk att fordonet kolliderar med byggnader eller människor. Denna risk begränsas till området närmast spårområdet.

Enligt räddningstjänstens kan olycksrisker med läckage i samband med av farligt godstransport delas in i tre kategorier: fasta ämne, flytande ämne samt utströmmande gaser.

En olycka med *fasta ämnen* får begränsad utbredning och är koncentrerad till olycksplatsen dvs spårområdet.

En olycka med *flytande ämnen* kan utbreda sig på lite större område i anslutning till olycksplatsen, vätskan begränsas av diken, brunnar och andra lågpunkter.

Vätskan kan breda ut sig och dränera i marken och påverka grundvattnet. Om vätskan är brandfarlig kan antändning ske och påverka miljön kring olycksplatsen.

Aktuellt planområde påverkas endast om brand och explosion skulle inträffa. Planområdet ligger högre än fabriksområdet och spårområdet.

En olycka med *utströmmande gaser* begränsas inte av naturliga hinder eller hinder upprättade av räddningstjänsten. Utbredning begränsas endast beroende av flödesstorlek och rådande väderförhållande. Transporteras gasen kondenserad eller kyld blir styrkan mycket kraftig, ett läckage kan breda ut sig över stora områden med dödliga koncentrationer upp till flera kilometer.

Den olycksrisk som skulle påverka aktuellt planområde är en olycka med utströmmande gas eftersom ett område påverkas flera kilometer beroende av väder och omfattning på utsläppet.

Med de förhärskande vindarna från sydväst skulle i första hand påverka område öster om järnvägen. Risker för denna typ av olyckor kan inte byggas bort, även om man skulle välja att lägga en bred byggfri zon utmed järnvägen i tätorter. En sådan åtgärd skulle dessutom motverka det nationella, regionala och lokala miljömålet "God bebyggd miljö" angående hushållning med mark och vatten mm

Säkerheten på järnvägen är hög och tankvagnarna är mycket kraftigt byggda och tål en hel del "våld". Erfarenhet från tidigare olyckor tas tillvara och säkerheten utvecklas ständigt. Regelbundet samarbete förekommer kontinuerligt mellan Räddningstjänst, Banverket och SJ (Jernhusen AB).

Den totala riskbilden påverkas också av räddningstjänstens insatstid.

Inom planområdet är tillgängligheten för räddningstjänstens fordon god och insatstiden vid utryckning är kort, bland annat eftersom Ballingslövs räddningsvärn ligger i kvarteret.

För att reducera riskerna och skydda människor vid eventuell olycka kan vid beslut om bygglov krav ställas på utformning och tekniska åtgärder. Lösningar kan vara t.ex. nödstopp av ventilation, tillgänglighet för räddningsfordon och rutiner vid VMA-larm (viktigt meddelande).

Risikanalysen görs som ett komplement till planbeskrivningen i samråd med räddningstjänst.

Källor: dokument upprättade av Räddningstjänsten i Hässleholm; "Risikanalys" 1997 och "Handlingsprogram, lag om skydd mot olyckor" 2005.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i december 2008


Leif Berg
Stadsbyggnadschef


Annica Holmberg
Planarkitekt